

**Tontin myynti, kiinteistö K548T2 753-419-0004-1835, Pähkinälehdon asemakaava-alue /  
Försäljning av tomt, fastighet K548T2 753-419-0004-1835, Hasselunden detaljplaneområde,  
Marvea Oy**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 29.11.2023 § 112**

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö Toni Sepperi, toni.sepperi@sipoo.fi

Sipoon kunta on neuvotellut kiinteistön K548T2 753-419-0004-1835 myynnistä Marvea Oy:lle. Kiinteistö sijaitsee Pähkinälehdon asemakaava-alueella ja se on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalorakentamiseen asemakaavamerkinnällä AK-1. Tontin K548T2 pinta-ala on 4373 neliömetriä ja tontille on osoitettu kahdelle kerrostalolle rakennusoikeutta yhteensä 3 600 kerrosneliömetriä.

Marvea Oy on suomalainen asuntorakentamiseen erikoistunut yritys, joka rakentaa rivi-, luhti- ja kerrostaloja niin omistus- kuin vuokratodeiksi. Marvea Oy aikoo rakentaa tontille Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemaa asumisoikeusasuntotuotantoa (ASO). ASO-tuotanto on luonteeltaan omistusasumista muistuttavaa asuntotuotantoa.

Marvea Oy esittää huoneistotyyppijakauman (yhden rakennuksen osalta) seuraavasti:

- 2h+k (43 m<sup>2</sup>), 5 kpl,
- 3h+k (59,5 m<sup>2</sup>), 5 kpl,
- 3h+k (71,5 m<sup>2</sup>), 4 kpl,
- 4h+k (79 m<sup>2</sup>), 4 kpl,
- 4h+k (85 m<sup>2</sup>), 5 kpl.

Tontin K548T2 kauppahinta on voimsasa olevan tonttien vyöhykehinnittelun mukaan 220 euroa kerrosneliömetriltä, eli 792 000 euroa. Tontti sijaitsee ARA:n enimmäishintavyöhykkeellä II, jonka hinta kerrostalotontille on 130 euroa kerrosneliömetriltä. Tontin K548T2 ARA:n enimmäistonttihinta on 468 000 euroa. Lisäksi veloitetaan tontin lohkomiskustannuksina 1 090 euroa.

Esittelijä / Föredragande Operatiivinen johtaja / Operativ direktör Lari Sirén

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta myy Marvea Oy:lle tai perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun tontin K548T2 753-419-0004-1835 kauppahinnalla 468 000,00 euroa. Tontille toteutetaan asumisoikeusasuntoja.

Mikäli asumisoikeusasunnoille varatuille tonteille rakennetaan vapaarahoitteista asuntotuotantoa, ostaja on velvollinen maksamaan kunnalle markkinahinnan ja ARA:n enimmäistonttihinnan välisen erotuksen. Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään tonttien asuntotuotantomuodon vaihtamisesta.

Lisäksi veloitetaan tontin lohkomiskustannuksina 1 090 euroa.

Tontin K548T2 varausmaksu (5 % kauppahinnasta) on maksettava yhden

kuukauden kuluessa ARA:n lainavarauksesta ja kauppahinta on maksettava yhden kuukauden kuluessa ARA:n osapäätöksestä, kuitenkin viimeistään 30.6.2024. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valtuutetaan valmistelemaan ja allekirjoittamaan kauppakirja.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen, att Sibbo kommun säljer tomt K548T2 753-419-0004-1835 till Marvea Oy eller under bildning varande bostadsbolags räkning till köp pris 468 000,00 euro. Bostadsrättsbostäder kommer att byggas på tomten.

Om den frifinansierade bostadsproduktionen byggs på tomter som är reserverad för bostadsrättsbostäder är köparen skyldig att betala kommunen skillnaden mellan marknadspriset och ARA:s högsta tomtpris. Befullmäktigas tomtchefen att besluta om ändring av formen för bostadsproduktion av tomterna.

Köparen debiteras också styckningskostnader 1 090 euro.

Reserveringsavgiften (5 % av försäljningspris) måste betalas inom en månad efter ARA:s lånreservation och köpebrevet måste undertecknas inom en månad efter ARA:s delbeslut, dock senast den 30.6.2024. I annat fall förfaller detta beslut.

Tomtchef, markanvändningsingenjör och markanvändningsexpert, två tillsammans, befullmäktigas att utarbeta och underteckna köpebrevet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

**Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 18.12.2023 § 383**

1101/10.00.02.00/2023

Esittelijä / Föredragande

Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää, että Sipoon kunta myy Marvea Oy:lle tai perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun tontin K548T2 753-419-0004-1835 kauppahinnalla 468 000,00 euroa. Tontille toteutetaan asumisoikeusasuntoja.

Mikäli asumisoikeusasunnoille varatuille tonteille rakennetaan vapaarahoitteista asuntotuotantoa, ostaja on velvollinen maksamaan kunnalle markkinahinnan ja ARA:n enimmäistonttihinnan välisen erotuksen. Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään tonttien asuntotuotantomuodon vaihtamisesta.

Lisäksi veloitetaan tontin lohkomiskustannuksina 1 090 euroa.

Tontin K548T2 varausmaksu (5 % kauppahinnasta) on maksettava yhden

kuukauden kuluessa ARA:n lainavarauksesta ja kauppahinta on maksettava yhden kuukauden kuluessa ARA:n osapäätöksestä, kuitenkin viimeistään 30.6.2024. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valtuutetaan valmistelemaan ja allekirjoittamaan kauppakirja.

Kommunstyrelsen beslutar att Sibbo kommun säljer tomt K548T2 753-419-0004-1835 till Marvea Oy eller under bildning varande bostadsbolags räkning till köp pris 468 000,00 euro. Bostadsrättsbostäder kommer att bygga på tomten.

Om den frifinansierade bostadsproduktionen byggs på tomter som är reserverad för bostadsrättsbostäder är köparen skyldig att betala kommunen skillnaden mellan marknadspriset och ARA:s högsta tomtpris. Befullmäktigas tomtchefen att besluta om ändring av formen för bostadsproduktion av tomterna.

Köparen debiteras också styckningskostnader 1 090 euro.

Reserveringsavgiften (5 % av försäljningspris) måste betalas inom en månad efter ARA:s lånreservation och köpebrevet måste undertecknas inom en månad efter ARA:s delbeslut, dock senast den 30.6.2024. I annat fall förfaller detta beslut.

Tomtchef, markanvändningsingenjör och markanvändningsexpert, två tillsammans, befullmäktigas att utarbeta och underteckna köpebrevet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kartta myytävästä tontista

Liite Bilaga 2 - Alustava suunnitelma